

包括外部監査結果を踏まえた課題と対応案

1 平成 23 年度包括外部監査結果と課題

(1) 【監査の視点 1】 「改革基本方針」 への取組状況及び今後の課題

改革基本方針（事業の縮小）
監査人の評価

- ・既存分譲区画の販売計画 = 未達成（経済環境の悪化等による）
（H19-H22：販売計画数396区画 実績195区画（達成率49.2%））
- ・管理受託事業の受託計画（累計） = 未達成
（H19-H22：計画991団地 実績826 団地（達成率83%）
計画71,233戸 実績62,088 戸（達成率87%））

今後の課題（意見）

- ・外郭団体改革基本方針「公営住宅の管理等受託機関として、県・市町村の支援業務（公営住宅管理業務）に特化」の方向性は妥当
- ・公営住宅管理業務は、赤字であり、公営住宅管理業務が安定的に継続させるための戦略が必要

(2) 【監査の視点 2】 外郭団体に対する県の関与の状況

公社の位置づけ（意見）

- ・公社は、公営住宅法で管理代行の唯一の受託機関に位置付け
- ・住宅管理事業は、一部を除き民間事業者でも行えるため、差別化等についての経営戦略が必要

(3) 【監査の視点 3】 外郭団体の経営状況

事業別経営状況(意見)

- 住宅分譲事業 182百万円
- 長期割賦事業 166百万円
- 公営住宅管理事業 14百万円

- ・長期的に、公営住宅管理事業の赤字と不良債権の代位弁済による経営悪化を避けるため、公営住宅管理事業にシフトした場合の組織・人員体制や人件費等の管理費の合理化を想定した中期計画の作成・将来像を描いてのシミュレーションが必要

市町村支援業務（公営住宅管理事業）の受注（意見）

- ・公営住宅を有する市町村に対する個別の指定管理（管理代行）の導入意向の確認等、一層の受注拡大努力が必要

中期経営計画の作成と組織の合理化（意見）

- ・公社全体の経営合理化戦略と経営目標、事業別の数値目標を設定した中期経営計画が必要
- ・公営住宅管理業務の受注計画は、県内ニーズを把握し現実的かつ実現可能な計画の立案
- ・県の団地と隣接する市町村団地など効率的な管理が可能で、採算性の高い案件の優先的な受注
- ・改革推進に伴う事業内容の変更に即した組織の見直しと効率的な体制の構築が必要

課題	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 中期経営計画の作成 ➢ 自立経営維持に向けた組織・人員体制 ➢ 一般管理経費の削減 ➢ 公営住宅管理事業等の拡大（公社の優位性、採算性の向上） ➢ 市町村の建設業務への支援 ➢ 未販売分譲団地の販売促進 ➢ 損失補償案件等の適正管理
----	--

2 包括外部監査結果への対応案

項目	住宅供給公社	長野県																																																	
中期経営計画	平成 24 年 3 月策定（計画期間：H24 - H28）																																																		
（経営方針）	改革基本方針を踏まえ、 <u>縣市町村営住宅の運営支援等を主要な業務として推進し収益の確保を図る。</u>	地方住宅供給公社法（40条・41条）に基づく監督等																																																	
（経営見通し）	事業収益は、事業縮小の影響により、29 億円まで縮小（H25） 公営住宅管理受託事業、縣市町村支援事業が公社収益の 7 割を占め、今後、この比率は高まる見込み。 支出のうち、人件費（法定福利費含む）及び一般管理経費は約 6.8 億円で、このうち人件費が 5.3 億円を占め、人件費の縮減が課題																																																		
自立経営維持に向けた組織・人員体制	分譲事業の収束を見据えた部署の統廃合による組織の簡素化と効率化の実施（H25～） 県営住宅と市営住宅の一体的管理による事務の効率化（随時） 公営住宅管理事業を軸に非常勤職員の採用による人件費節減（随時） <今後の役職員配置の見込み（人）>	組織改正、職員採用は県に対する事前の協議を徹底し、業務内容から見て、簡素で効率的な組織となるよう監督 嘱託職員・監理員も含めた、職員総数の適正な管理を監督 適正な人件費について検討																																																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H23 末</th> <th>H24 末</th> <th>H25 末</th> <th>H26 末</th> <th>H27 末</th> <th>H28 末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>退職者</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>新規採用</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>役職員数</td> <td>38</td> <td>34</td> <td>36</td> <td>34</td> <td>32</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>嘱託職員</td> <td>23</td> <td>24</td> <td>27</td> <td>28</td> <td>28</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>監理員</td> <td>42</td> <td>45</td> <td>51</td> <td>54</td> <td>55</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>103</td> <td>103</td> <td>114</td> <td>116</td> <td>115</td> <td>115</td> </tr> </tbody> </table>		H23 末	H24 末	H25 末	H26 末	H27 末	H28 末	退職者	1	5	0	2	4	3	新規採用	1	1	2	0	2	2	役職員数	38	34	36	34	32	31	嘱託職員	23	24	27	28	28	28	監理員	42	45	51	54	55	56	計	103	103	114	116	115	115	
	H23 末	H24 末	H25 末	H26 末	H27 末	H28 末																																													
退職者	1	5	0	2	4	3																																													
新規採用	1	1	2	0	2	2																																													
役職員数	38	34	36	34	32	31																																													
嘱託職員	23	24	27	28	28	28																																													
監理員	42	45	51	54	55	56																																													
計	103	103	114	116	115	115																																													
一般管理経費の削減	事務所経費、負担金、手数料、租税公課などの <u>一般管理経費を毎年継続的に年 3 %程度削減</u>																																																		
公営住宅の管理の拡大	一体管理のメリットを生かし、県営住宅、長野市営住宅、松本市営住宅以外の市町村営住宅への受託拡大（将来的に県下市町村営住宅の 80%を受託） <市町村営住宅管理戸数の見込み>																																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H24 末</th> <th>H25 末</th> <th>H26 末</th> <th>H27 末</th> <th>H28 末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市町村数</td> <td>3</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>団地数</td> <td>192</td> <td>221</td> <td>263</td> <td>275</td> <td>285</td> </tr> <tr> <td>管理戸数</td> <td>7,544</td> <td>9,700</td> <td>11,485</td> <td>12,000</td> <td>13,000</td> </tr> </tbody> </table>		H24 末	H25 末	H26 末	H27 末	H28 末	市町村数	3	6	7	8	9	団地数	192	221	263	275	285	管理戸数	7,544	9,700	11,485	12,000	13,000																										
	H24 末	H25 末	H26 末	H27 末	H28 末																																														
市町村数	3	6	7	8	9																																														
団地数	192	221	263	275	285																																														
管理戸数	7,544	9,700	11,485	12,000	13,000																																														
公社の優位性	公営住宅法上、管理代行制度による受託が可能な機関として、多くの業務に対応できる優位点を生かし、公益性を尊重した運営を実施																																																		
採算性の向上	県営住宅と市町村営住宅の一体的・効率的な管理を推進し、また、経費の見直しを図る中で、 <u>公営住宅管理事業の採算性向上を図る。</u> 県営住宅管理委託費の見直しに向けた県との協議の実施	県営住宅管理委託費について引き続き分析し検討																																																	
市町村の建設業務への支援	市町村有施設の建設・修繕・リフォーム事業や、耐震改修計画・長寿命化計画の策定等への技術的支援の実施																																																		
未販売分譲団地の販売促進	情報紙等を通じた PR や、ハウスメーカーとの連携により販売を促進。未造成地は、工場用地など多用途での販売と活用を促進	自然エネルギー用地等としての有効活用を研究																																																	
損失補償案件等の適正管理	公社が損失補償、連帯債務を負う案件について、経済状況を注視しながら、事前指導等を行い、不良債権化の予防に努め、中長期的に巨額の損失処理が発生しないよう留意	債権管理の状況を常に把握し監督																																																	